PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Peterborough

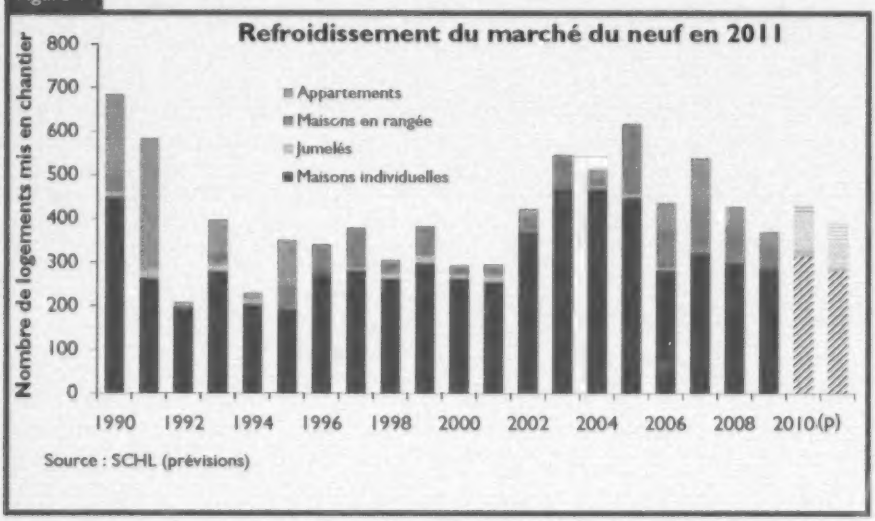
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2010

Coup d'œil sur le marché

- En raison des ventes anticipées conclues tant sur le marché de l'existant que sur le marché du neuf, la demande sera tempérée durant le quatrième trimestre de 2010 et au début de 2011.
- Les ventes de propriétés existantes toucheront un creux pendant le quatrième trimestre de 2010, puis se redresseront légèrement tout au long de 2011. En moyenne, les transactions seront toutefois à la baisse en 2011.
- Le marché du neuf évoluera de la même façon que celui de la revente, c'est-à-dire qu'il ralentira vers la fin de 2010 et reprendra de la vigueur tout au long de 2011. Par contre, de 2010 à 2011, le repli des niveaux moyens sera plus prononcé sur le premier de ces marchés que sur le deuxième.

Figure 1



[1] Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 8 octobre 2010.

Table des matières

1 Coup d'œil sur le marché
2 Marché de la revente
2 Marché du neuf
3 Économie locale
5 Resumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Marché de la revente

Reprise graduelle du marché de l'existant en 2011

En moyenne, les ventes d'habitations existantes diminueront quelque peu en 2011. La réduction du volume des transactions enregistrée pendant la deuxième moitié de 2010 se fera encore sentir au début de 2011. En revanche, sous l'effet d'une lente amélioration de l'économie, les ventes se redresseront durant les six derniers mois de 2011. Si les volumes ont fléchi au cours de la deuxième moitié de 2010, c'est parce qu'en prévision d'une hausse des taux hypothécaires pendant les six derniers mois de 2010, des acheteurs ont devancé leur décision d'achat en faisant l'acquisition d'un logement à la fin de 2009 ou au cours du premier semestre de 2010. Ce devancement de la demande s'est observé tant chez les accédants à la propriété que chez les propriétaires souhaitant passer à une habitation d'un cran supérieur et a réduit le nombre d'acheteurs éventuels. L'effet de ces achats anticipés s'estompera au début de 2011, si bien que le niveau de la demande se rapprochera de la normale durant la deuxième moitié de 2011. La hausse modérée des prix des logements et le repli des taux hypothécaires l'an prochain se traduiront par une légère amélioration de l'abordabilité, ce qui viendra à nouveau soutenir la demande. Le revenu nécessaire[1] pour acquérir une habitation au prix de revente moyen sera plus bas en 2011, mais l'abordabilité restera un défi. Ce revenu représente en effet une plus grosse part du revenu réel à Peterborough que dans toute autre RMR de l'Ontario, à l'exception de Toronto et de Kitchener.

Le nombre de nouvelles inscriptions demeurera élevé en 2011. Étant donné que les inscriptions seront relativement plus nombreuses que les ventes, le marché sera en équilibre et les acheteurs auront plus de temps pour mûrir leur décision d'achat. Lorsque le marché de l'existant est équilibré, les prix augmentent peu; par conséquent, le prix de revente moyen ne changera pratiquement pas en 2011.

La demande de logements sera stimulée par l'arrivée dans la région de baby-boomers du Grand Toronto et d'autres RMR du Sud de l'Ontario qui prendront leur retraite. Bien des raisons attirent les baby-boomers à Peterborough, dont un cadre paisible et des prix plus bas. En raison de l'écart de prix entre les logements existants dans le Grand Toronto et à Peterborough, les baby-boomers pourront vendre leur propriété et en acquérir une à Peterborough tout en ayant les moyens de profiter de leurs années de retraite.

Marché du neuf

Recul des mises en chantier d'habitations

Après s'être fortement redressées au cours des six premiers mois de l'année, les mises en chantier d'habitations subiront une baisse importante vers la fin de 2010. Le nombre record de permis de construire délivrés en 2009 a fait grimper le total des mises en chantier au début de 2010. Par ailleurs, en prévision d'une hausse des taux hypothécaires, certains acheteurs ont anticipé leur décision d'acheter et ont conclu leur transaction durant le deuxième

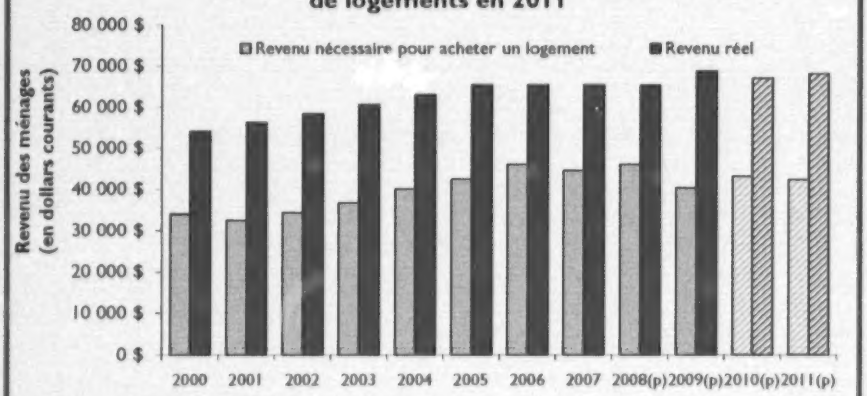
Figure 2

Sources : ACI (MLS®), SCHL (prévisions)

[1] Pour calculer le revenu nécessaire, on divise les charges hypothécaires par 0,32 afin de tenir compte des critères d'admissibilité habituels adoptés par la plupart des prêteurs. Les charges de remboursement hypothécaire sont fondées sur une mise de fonds de 10 %, le taux fixe affiché s'appliquant aux prêts de cinq ans et une période d'amortissement de 35 ans.

Figure 3

L'abordabilité favorisera la demande de logements en 2011



Sources : SCHL, Statistique Canada, ACI

semestre de 2009 ou la première moitié de 2010. En conséquence, les ventes ont chuté plus tard pendant l'année. L'effet de ce devancement de la demande se dissipera au début de 2011 et permettra au marché du neuf d'amorcer une reprise graduelle. Comme le marché de la revente sera plus équilibré en 2011, la demande débordera moins sur le marché du neuf, ce qui accentuera le caractère progressif du redressement des mises en chantier. Dans l'ensemble, en 2011, celles-ci seront beaucoup plus basses qu'en 2010, malgré leur remontée durant la deuxième moitié de l'année.

La maison individuelle restera le type d'habitation le plus commun sur le marché, avec une part de marché dépassant les 70 %. Très peu de maisons individuelles achevées sont invendues, et toute hausse de la demande se traduira par une augmentation des mises en chantier. Les constructeurs se sont mis à produire des habitations individuelles plus petites, mieux adaptées au mode de vie des baby-boomers qui prennent leur retraite. Étant donné que Peterborough fait partie du Plan de croissance de la région élargie du Golden Horseshoe, les constructeurs commenceront davantage de logements qui optimisent l'utilisation des sols afin de se conformer aux exigences provinciales.

Puisque le marché du neuf de la ville de Peterborough compte davantage de maisons individuelles de petite taille en 2010, le prix des logements neufs a diminué. En fait, le prix moyen des habitations individuelles achevées au cours des trois premiers trimestres de 2010 a baissé d'environ 11 % par rapport à la même période en 2009. En 2011, le prix moyen se remettra à monter, parce que les grandes maisons seront plus nombreuses et parce que le coût accru des matériaux donnera lieu à une majoration modérée des prix.

On continuera d'observer un déplacement de la demande vers les logements moins chers et de plus forte densité. Après avoir beaucoup augmenté en 2010, les mises en chantier de jumelés, de maisons en rangée et d'appartements se maintiendront en 2011.

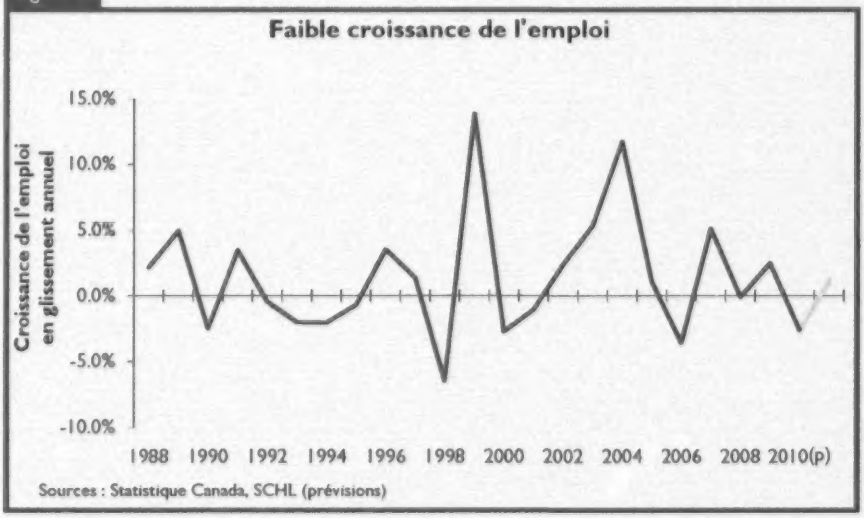
Économie locale

Le marché de l'emploi éprouve toujours des problèmes

La situation de l'emploi demeurera difficile à Peterborough. Après avoir perdu plus de 2 000 postes en 2010, le marché local devrait connaître une légère amélioration en 2011 grâce à une hausse d'environ 2 % du nombre total d'emplois. À l'heure actuelle, on dénombre 6 000 postes de moins

Figure 4

Faible croissance de l'emploi



Sources : Statistique Canada, SCHL (prévisions)

qu'au moment où le niveau de l'emploi a atteint un pic, avant la récession. Étant donné que la population active n'a pas diminué autant que le nombre d'emplois, le taux de chômage a bondi et a dépassé 9 % en 2010, et il se maintiendra à ce haut niveau en 2011. L'incertitude qui plane sur le marché du travail à Peterborough aura pour conséquence de retarder les achats de propriétés résidentielles. Les travailleurs âgés de 45 à 64 ans forment encore le groupe le plus durement touché par le ralentissement du marché de l'emploi. La population active est relativement âgée à Peterborough, et lorsque les employeurs réduisent leurs effectifs, ils licencient d'abord les travailleurs qui approchent de la retraite. Bien que les emplois manufacturiers soient relativement peu nombreux à Peterborough, le secteur de la production de biens continue de supprimer des postes. En revanche, le secteur des services crée de l'emploi. De plus, l'achèvement de plusieurs projets d'infrastructure et l'agrandissement de l'aéroport de Peterborough stimuleront l'emploi et compenseront les postes perdus dans le secteur de la fabrication.

Le solde migratoire n'est pas assez haut pour accélérer la croissance de la population

Le solde migratoire de la RMR de Peterborough devrait s'élever à 550 personnes en 2011. La migration infraprovinciale sera le principal moteur de cette expansion dans la région. La vaste majorité des personnes qui migrent à Peterborough viennent de Toronto et des régions environnantes, mais Peterborough a également attiré des personnes du Sud de l'Ontario – d'aussi loin que St. Catharines et Kitchener. L'âge médian de la population de Peterborough est l'un des plus élevés de la province, et la croissance démographique provient uniquement de la migration, puisque l'accroissement naturel est négatif dans la RMR.

Perspectives concernant les taux hypothécaires

Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés resteront stationnaires au deuxième semestre de 2010 et en 2011. Cette année, le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,0 et 3,7 % et celui des prêts de trois ans et de cinq ans, entre 3,2 et 6,1 %. En 2011, les taux affichés devraient se situer dans des fourchettes allant de 2,7 à 3,7 % pour les prêts de un an et de 3,5 à 6,0 % pour les prêts de trois ans et de cinq ans.

Résumé des prévisions RMR de Peterborough Automne 2010							
	2007	2008	2009	2010p	Var. en %	2011p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	2 880	2 506	2 458	2 400	-2,4	2 220	-7,5
Nouvelles inscriptions MLS®	5 085	5 264	4 578	5 000	9,2	5 100	2,0
Prix MLS® moyen ($)	231 596	230 656	236 637	243 000	2,7	244 000	0,4
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	324	300	286	315	10,1	280	-11,1
Logements collectifs	216	128	85	115	35,3	110	-4,3
Jumelés	4	0	0	18	s.o.	10	-44,4
Maisons en rangée	107	82	55	85	54,5	60	-29,4
Appartements	105	46	30	12	-60,0	40 **	
Tous types de logement confondus	540	428	371	430	15,9	390	-9,3
Prix moyen ($)							
Logements individuels	342 152	345 328	348 765	315 000	-9,7	320 000	1,6
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	2,6	3,5	0,1	n/a	-	n/a	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	2,8	2,4	6,0	6,7	-	6,2	-
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	822	850	875	880	-	895	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6,90	6,70	4,02	3,47	-	3,20	-
Taux hypothécaires à 5 ans	7,07	7,06	5,63	5,59	-	5,20	-
Nombre annuel d'emplois	56 700	56 600	53 400	51 000	-4,5	51 800	1,6
Croissance de l'emploi (%)	5,2	-0,2	-5,7	-	-	-	-
Taux de chômage (%)	5,7	6,3	7,6	9,7	-	9,4	-
Migration nette	331	618	578	500	-13,5	550	10,0

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®).
NOTA : Univers locatif = immeubles comptant au moins trois appartements

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2010 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

L'OBSERVATEUR DU LOGEMENT AU CANADA 2010, avec un volet consacré au logement et à l'économie

De portée nationale, exhaustif et riche en analyses perspicaces, L'Observateur du logement au Canada trace un portrait complet des tendances et des enjeux concernant le logement au pays. Consultez les données supplémentaires disponibles en ligne et téléchargez votre exemplaire GRATUIT dès aujourd'hui!

65718_2010_B02